

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

2007

最新版

# 全国房地产估价师执业资格考试 案例与分析100题

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

**编写权威：**由众多注册工程师、资深专家学者等博采众长，精心编写而成，极具权威性

**理念领先：**教材倡导重点突出、难点突破、考点清晰、体例开放、新颖独特的编写理念

**体例独创：**创基础题库、考点专练、案例分析、预测试卷等题型，提供您最需要的内容

**超值服务：**购买本书即可成为一考通网站的会员，免费享受专家答疑和资料更新服务

**实时互动：**为帮助考生一次性通过考试，考生可随时通过一考通网站与专家组进行互动

**特别提示**

随书赠送超值学习卡，凭卡享受多种增值服务

中国建材工业出版社

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

# 全国房地产估价师执业资格考试 案例分析 100 题

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

中国建材工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试案例与分析 100 题/  
《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》  
编写组编写. —北京:中国建材工业出版社,2006.3(2007.4 重印)  
(全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材)  
ISBN 978-7-80227-025-1

I.全... II.全... III.房地产—价格—评估—中国—  
资格考核—自学参考资料 IV.F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 004995 号

## 全国房地产估价师执业资格考试案例与分析 100 题

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮编:100044

经销:全国各地新华书店

印刷:北京通州京华印刷制版厂

开本:850mm×1168mm 1/16

印张:17

字数:526 千字

版次:2007 年 4 月第 2 版第 1 次印刷

书号:ISBN 978-7-80227-025-1

定价:40.00 元

---

网上书店:www.kejibook.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

# 全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

## 编写委员会

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 李国山 | 注册房地产估价师                |
| 刘永燕 | 注册房地产估价师                |
| 杨志新 | 注册房地产估价师                |
| 王克军 | 注册房地产估价师                |
| 侯永利 | 注册城市规划师                 |
| 丁瀚  | 注册城市规划师                 |
| 魏文彪 | 注册造价工程师, 注册监理工程师, 一级建造师 |
| 李强  | 注册造价工程师, 注册监理工程师        |
| 袁锐文 | 注册造价工程师, 高级工程师          |
| 鞠小夏 | 注册造价工程师                 |
| 段钢升 | 注册造价工程师                 |
| 杨鹏举 | 注册造价工程师                 |
| 钟卫勇 | 注册造价工程师                 |
| 梁怡西 | 注册造价工程师                 |
| 王治谨 | 注册造价工程师                 |
| 喻洪伟 | 注册造价工程师                 |
| 计富元 | 注册造价工程师                 |
| 陆参  | 注册咨询工程师, 一级建造师          |
| 邓建刚 | 注册咨询工程师                 |
| 张建边 | 注册咨询工程师                 |
| 蔡中辉 | 注册监理工程师, 高级工程师, 一级建造师   |
| 闫日武 | 注册监理工程师, 高级工程师          |
| 刘进帆 | 注册监理工程师                 |
| 李凤鹤 | 注册监理工程师                 |
| 张则言 | 注册监理工程师                 |
| 夏明进 | 注册监理工程师, 博士, 高级工程师      |
| 汪军  | 注册监理工程师                 |
| 张明轩 | 注册监理工程师, 高级工程师, 一级建造师   |
| 周立军 | 注册监理工程师                 |
| 张亚奎 | 一级注册建造师                 |
| 夏红光 | 一级注册建造师                 |
| 苑辉  | 一级注册建造师, 博士             |
| 丁宽  | 注册岩土工程师, 高级工程师          |
| 郭仲贤 | 注册岩土工程师, 博士, 副教授        |
| 张印涛 | 注册岩土工程师, 博士             |
| 于劲  | 注册结构工程师, 博士             |
| 王成  | 注册结构工程师, 博士             |
| 周明芳 | 注册结构工程师, 注册岩土工程师        |
| 赵一归 | 注册安全工程师                 |
| 姜学成 | 注册安全工程师                 |
| 王彬  | 注册安全工程师                 |

# 全国房地产估价师执业资格考试 案例与分析 100 题

## 编 委 会

主 编：李国山 刘永燕

副 主 编：杨志新 王克军

编 委：白 鸽 卜永军 陈爱莲 崔 岩 杜翠霞  
杜海龙 杜兰芝 冯艳霞 韩晓芳 胡立光  
黄泰山 季珍英 瞿义勇 李海滨 梁 贺  
刘雪芹 刘 争 罗玉娟 莫 骄 彭 顺  
秦付良 沈海涛 宋延涛 孙 森 孙燕鹏  
唐海彬 陶佳玲 王刚领 王建龙 王景文  
王 可 文丽华 吴成英 吴丽娜 吴志武  
武志华 徐 晶 杨静琳 杨晓方 岳永铭  
张彦宁 赵红杰 郑大勇 钟建明

版式设计：李良红 刘 超

平面设计：罗 飞

网络支持：一考通在线 ([www.yikaotong.com](http://www.yikaotong.com))

宣传推广：广通科技书店 ([www.kejibook.com](http://www.kejibook.com))

总 策 划：游 浩

# 前言

党的十四届三中全会提出,“要制定各种职业的资格标准和录用标准,实行学历文凭和职业资格两种证书制度”。根据这一要求,人事部按照国务院的部署,把建立和推行专业技术人员执业资格制度作为深化职称改革工作的一项重要内容,有计划、有步骤地组织实施了各类执业资格制度。经过十多年的发展,截至目前,我国已实施了注册建筑师、注册结构工程师、注册资产评估师、拍卖师、执业药师、房地产估价师、注册城市规划师、注册咨询工程师(投资)、注册安全工程师、注册监理工程师、注册造价工程师等几十种执业资格制度,涉及经济、工程和建筑、法律、卫生、质量管理、安全生产等十几个行业和专业领域。十多年来,我国的执业资格制度健康发展,不断规范和完善,已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切需要的一种人才选拔制度。

我们不难看到,随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现种类不断增多,参考人数不断增加,考试难度不断增大,竞争越来越激烈的特点。

为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,我们组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训、命题等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组,共同编写了这套《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》。

本套教材以各类注册执业资格考试大纲为依据,紧紧围绕考试指定用书(辅导教材),准确把握考试中的关键知识点,提炼大纲要求掌握的知识信息,遵循循序渐进、各个击破的原则,按如下体例进行编写:

**基础题库:**题库的内容是编写组博采众长、反复推敲并经过严格审核而入选的。专家组不但归纳总结出历年考题的特点,而且根据对2007年考试命题方向的预测,从繁多的习题中进行筛选和提炼,去粗存精,突出重点,能有效减轻考生的复习负担。

**模拟试卷:**严格遵循最新的考试大纲,结合最权威的考试信息,以考试要求和标准试卷的形式组成套题。建议考生严格遵照考试的时间要求进行每套题的作答,真正体现试卷的模拟价值,提前进入应试状态。

**案例分析:**以考试大纲为基础进行系统编写。考生通过案例分析题的训练,能迅速掌握考题中的内容和要点,深刻了解此类考题的题型设计和答题技巧,提高自身的分析水平和应试能力。

本套教材编写组认真总结注册执业资格考试的经验,洞悉考试规律,致力于提高考生运用所学知识解决实际问题的能力。具体来讲,本套教材具有以下四个显著特点:

**权威性:**本套教材由国内众多资深的工科教授、注册工程师、高级工程师等专家博采众长,数易其稿,融合提炼,精心编写而成,内容极具权威性。

**实战性:**与其他考试辅导图书不同,本套教材着重突出实际应试能力,切实帮助



考生解决应考中的实际问题。因而,通过使用本套教材,考生定会在考试中有出色的表现。

**独创性:**本套教材在传承题库、模拟试卷等传统题型的同时,又独创案例分析、押题试卷、疑难精讲等新题型,全方位为考生提供辅导。

**互动性:**这是本套教材的一大特色,是注册执业资格考试辅导系列图书中具有革命性的创举。本套教材着重改善目前考生学习的被动状态,引导考生从被动走向主动,从主动走向互动,从而达到学习的最佳效果。

本书是《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之《全国房地产估价师执业资格考试案例与分析100题》。本书在具有系列教材优势的同时,又依据房地产估价师执业资格考试教材和考试大纲的要求进行内容安排,具体的体例是按全国统一考试标准试卷的题型来安排的。

**问答题:**精选46道问答题,并根据考题所涉及的内容,对其进行了分析和归纳。这些题目基本上囊括了考试试题中可能涉及的所有内容。

**单项选择题:**根据房地产估价师考试大纲的要求,编写组经过对历年试题的分析、论证和总结,在初步编写100多道单项选择题的基础上,重点提炼出41道题,具有很强的代表性。

**指错题:**在分析历年考题的基础上设置案例,所选案例具有很强的典型性,几乎涵盖所有类型 and 所有不同考查侧重点,是考生提高估价报告写作能力的必读案例。

**改错题:**综合考查估价报告的写作和估价方法的选择等内容,目的是提高考生对改错题的解题能力。突出重点、把握关键,是做好改错题的不二法门。

本书在编写过程中,为了给考生提供更为详尽的帮助,在部分内容中引用了一些具有典型性、代表性的题目,这些题目分别来自各专业教材、图书及有关网站,编写组及时与这些作者取得了联系,并支付了稿酬。但由于时间仓促,至本书出版之日,仍有个别作者未能取得联系,在此向这些作者表示最诚挚的谢意,请相关作者见到本书后,及时与责任编辑联系(111652@vip.sina.com),以便领取稿酬。

“一考通在线”在策划本套教材的同时还陆续开发了教习全书、精讲精练、专项突破、预测试卷等图书,并将配套出版音像制品及相应的学习软件,以期做到声文并蓄、图文并茂,更好地服务于考生,敬请广大考生密切关注。

为了帮助更多的考生顺利通过考试,在新的一年里,“一考通在线”还携手“建设工程教育网”共同推出了购书赠卡活动。凡购买本年度考试新书者均可免费获取一张价值20元的网上辅导学习卡,读者凭此卡可享受由“建设工程教育网”(www.jianshe99.com)提供的20元网上辅导课程费用优惠和免费注册为“一考通在线”(www.yikaotong.com)普通会员,并享受由“一考通在线”提供的专家在线答疑、专题辅导等多项增值服务。详情可登陆“一考通在线”(www.yikaotong.com)具体查询。

前言不过是个引子,真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您考试轻松过关。

# 目 录



## 第一部分 房地产估价案例与分析精讲

案例  
分析

### 题型一：问答题 ..... (3)

|                |     |                |      |
|----------------|-----|----------------|------|
| 【问答题 1】 .....  | (3) | 【问答题 16】 ..... | (9)  |
| 【问答题 2】 .....  | (3) | 【问答题 17】 ..... | (10) |
| 【问答题 3】 .....  | (3) | 【问答题 18】 ..... | (10) |
| 【问答题 4】 .....  | (4) | 【问答题 19】 ..... | (11) |
| 【问答题 5】 .....  | (5) | 【问答题 20】 ..... | (11) |
| 【问答题 6】 .....  | (5) | 【问答题 21】 ..... | (11) |
| 【问答题 7】 .....  | (6) | 【问答题 22】 ..... | (12) |
| 【问答题 8】 .....  | (6) | 【问答题 23】 ..... | (12) |
| 【问答题 9】 .....  | (7) | 【问答题 24】 ..... | (12) |
| 【问答题 10】 ..... | (8) | 【问答题 25】 ..... | (12) |
| 【问答题 11】 ..... | (8) | 【问答题 26】 ..... | (13) |
| 【问答题 12】 ..... | (8) | 【问答题 27】 ..... | (13) |
| 【问答题 13】 ..... | (8) | 【问答题 28】 ..... | (14) |
| 【问答题 14】 ..... | (9) | 【问答题 29】 ..... | (14) |
| 【问答题 15】 ..... | (9) | 【问答题 30】 ..... | (15) |



|                |      |                |      |
|----------------|------|----------------|------|
| 【问答题 31】 ..... | (15) | 【问答题 39】 ..... | (19) |
| 【问答题 32】 ..... | (16) | 【问答题 40】 ..... | (20) |
| 【问答题 33】 ..... | (16) | 【问答题 41】 ..... | (20) |
| 【问答题 34】 ..... | (16) | 【问答题 42】 ..... | (20) |
| 【问答题 35】 ..... | (17) | 【问答题 43】 ..... | (20) |
| 【问答题 36】 ..... | (17) | 【问答题 44】 ..... | (21) |
| 【问答题 37】 ..... | (18) | 【问答题 45】 ..... | (21) |
| 【问答题 38】 ..... | (19) | 【问答题 46】 ..... | (22) |

## 题型二：单项选择题 ..... (23)

|                  |      |                  |      |
|------------------|------|------------------|------|
| 【单项选择题 1】 .....  | (23) | 【单项选择题 22】 ..... | (33) |
| 【单项选择题 2】 .....  | (23) | 【单项选择题 23】 ..... | (33) |
| 【单项选择题 3】 .....  | (24) | 【单项选择题 24】 ..... | (34) |
| 【单项选择题 4】 .....  | (24) | 【单项选择题 25】 ..... | (34) |
| 【单项选择题 5】 .....  | (25) | 【单项选择题 26】 ..... | (34) |
| 【单项选择题 6】 .....  | (26) | 【单项选择题 27】 ..... | (35) |
| 【单项选择题 7】 .....  | (26) | 【单项选择题 28】 ..... | (35) |
| 【单项选择题 8】 .....  | (27) | 【单项选择题 29】 ..... | (36) |
| 【单项选择题 9】 .....  | (27) | 【单项选择题 30】 ..... | (36) |
| 【单项选择题 10】 ..... | (28) | 【单项选择题 31】 ..... | (37) |
| 【单项选择题 11】 ..... | (28) | 【单项选择题 32】 ..... | (37) |
| 【单项选择题 12】 ..... | (29) | 【单项选择题 33】 ..... | (38) |
| 【单项选择题 13】 ..... | (29) | 【单项选择题 34】 ..... | (38) |
| 【单项选择题 14】 ..... | (29) | 【单项选择题 35】 ..... | (39) |
| 【单项选择题 15】 ..... | (30) | 【单项选择题 36】 ..... | (39) |
| 【单项选择题 16】 ..... | (30) | 【单项选择题 37】 ..... | (39) |
| 【单项选择题 17】 ..... | (31) | 【单项选择题 38】 ..... | (40) |
| 【单项选择题 18】 ..... | (31) | 【单项选择题 39】 ..... | (40) |
| 【单项选择题 19】 ..... | (32) | 【单项选择题 40】 ..... | (41) |
| 【单项选择题 20】 ..... | (32) | 【单项选择题 41】 ..... | (41) |
| 【单项选择题 21】 ..... | (33) |                  |      |

### 题型三：指错题..... (43)

|               |       |               |       |
|---------------|-------|---------------|-------|
| 评估报告 1 .....  | (43)  | 评估报告 19 ..... | (124) |
| 评估报告 2 .....  | (47)  | 评估报告 20 ..... | (126) |
| 评估报告 3 .....  | (51)  | 评估报告 21 ..... | (137) |
| 评估报告 4 .....  | (59)  | 评估报告 22 ..... | (139) |
| 评估报告 5 .....  | (61)  | 评估报告 23 ..... | (142) |
| 评估报告 6 .....  | (65)  | 评估报告 24 ..... | (150) |
| 评估报告 7 .....  | (72)  | 评估报告 25 ..... | (164) |
| 评估报告 8 .....  | (74)  | 评估报告 26 ..... | (168) |
| 评估报告 9 .....  | (78)  | 评估报告 27 ..... | (171) |
| 评估报告 10 ..... | (82)  | 评估报告 28 ..... | (176) |
| 评估报告 11 ..... | (87)  | 评估报告 29 ..... | (187) |
| 评估报告 12 ..... | (95)  | 评估报告 30 ..... | (193) |
| 评估报告 13 ..... | (99)  | 评估报告 31 ..... | (196) |
| 评估报告 14 ..... | (104) | 评估报告 32 ..... | (201) |
| 评估报告 15 ..... | (107) | 评估报告 33 ..... | (206) |
| 评估报告 16 ..... | (111) | 评估报告 34 ..... | (211) |
| 评估报告 17 ..... | (114) | 评估报告 35 ..... | (215) |
| 评估报告 18 ..... | (119) |               |       |

### 题型四：改错题..... (222)

|                |       |                |       |
|----------------|-------|----------------|-------|
| 【改错题 1】 .....  | (222) | 【改错题 11】 ..... | (229) |
| 【改错题 2】 .....  | (223) | 【改错题 12】 ..... | (230) |
| 【改错题 3】 .....  | (223) | 【改错题 13】 ..... | (231) |
| 【改错题 4】 .....  | (225) | 【改错题 14】 ..... | (232) |
| 【改错题 5】 .....  | (225) | 【改错题 15】 ..... | (233) |
| 【改错题 6】 .....  | (226) | 【改错题 16】 ..... | (234) |
| 【改错题 7】 .....  | (226) | 【改错题 17】 ..... | (235) |
| 【改错题 8】 .....  | (227) | 【改错题 18】 ..... | (236) |
| 【改错题 9】 .....  | (228) | 【改错题 19】 ..... | (237) |
| 【改错题 10】 ..... | (229) |                |       |



## 第二部分 房地产典型评估报告

|              |       |
|--------------|-------|
| 评估报告 1 ..... | (241) |
| 评估报告 2 ..... | (248) |
| 评估报告 3 ..... | (257) |

案例  
分析

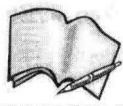
# 第二部分

● 权威教材，名师辅导，一考即通 ■

## 房地产估价案例与分析精讲

[www.yikaotong.com](http://www.yikaotong.com)

案內三台附錄



## 题型一：问答题

### 【问答题 1】

某新建商业房地产出租经营，欲评估其转让价格。现选择了三个经营规模不同的类似出租商业房地产作为可比实例，测算估价对象房地产的净收益。已知每个可比实例在估价时点前连续三年的平均年净收益分别为 280 万元、300 万元和 350 万元；依据最高最佳使用原则选取了 350 万元作为估价对象房地产的年净收益。

请问：

- (1) 这样的做法有哪些错误？
- (2) 若估价对象的年净收益保持不变，具体可采用哪些方法求取估价对象的年净收益？



### 参考答案

**案例  
分析**

根据题意，需评估的该宗出租经营用途的商业房地产的转让价格，应该是公开市场价值。

(1) 依据最高最佳使用原则是对的，但不一定就是三个可比实例中平均年净收益最高的那一个（即 350 万元/年）。因为题中这三个可比实例的具体资料缺乏，三个可比实例的经营规模不同，其规模与估价对象房地产哪一个比较接近未知；商业房地产含义很广泛，经营项目是什么未知，所谓类似也显得比较模糊，不甚清晰；具体区段、位置不太清楚，而有些商业铺位，特别是零售百货、鞋帽、服装之类，仅差一步之遥，人流量就会相差甚远。综上所述，所以不能简单地将年净收益为 350 万元/年这一个可比实例的收入选作待估房地产的年净收益，这样是不恰当的。

(2) 按照题意，是采用市场法估价，选取了三个比较合适的可比实例，应根据每个可比实例的具体资料，分别做交易情况的调整、交易日期的修正、房地产状况（包括区位、权益、实物状况）调整，求取每个可比实例在估价对象房地产的交易情况、交易日期、房地产状况下的比准价格，最终求得此出租经营的商业房地产的比准价格。

### 【问答题 2】

黄某于 1993 年购置了一套底层三室一厅的商品住宅，1994 年改作餐饮营业用房，并办理了有关手续。1996 年，黄某为转让该房地产，要求评估其现时市场价格。因当地无类似餐馆营业用房的可比实例，故估价人员采用收益法估价（估价依据正确），评估价值为 40 万元。然后，再将该估价结论评估为  $(40+50) \div 2 = 45$ （万元）。这样确定估价结论是将估价对象视作住宅，采用市场比较法估价，估值为 50 万元。由此确定最终估价是否正确？为什么？



### 参考答案

这样确定估价结论是不正确的。原因是：

- (1) 该项房地产估价没有遵循估价的基本原则，即“最高最佳使用原则”；
- (2) 由于该估价对象作为住宅的价值要高于作为餐饮营业用房的价值，所以就应按住宅作估价，从而采用相应的估价结论。

### 【问答题 3】

某房地产估价机构接受委托评估一栋于 5 年前建成的钢筋混凝土结构的商场，该商场土地使用权以



出让方式取得，用途为商业，估价目的为评估该商场的抵押价值。房地产估价师完成估价报告后，委托人发现估价报告中收益法所采用的年净收益与委托人提供的财务报表中该商场近三年平均的年净利润不同，收益年限也与该商场建筑的剩余经济寿命不同；成本法所采用的成本也与委托人提供的成本数据不同。请你分析说明房地产估价师这样做的理由。



### 参考答案

解法一：

对此题分析如下：

(1) 估价报告中的待估房地产年净收益与财务报表中的年净利润之含义并不相同，其净收益是指待估房地产的净收益，即该宗房地产对商场的出租或经营收益的贡献部分；而净利润系已扣除了房地产的折旧摊销、财务费用（含利息收益）及企业所得税等，其包含了正常的商业利润等，因此净收益和净利润是不同的。

(2) 收益年限既要考虑建筑物的剩余经济寿命，还必须考虑土地使用权的出让年限及已使用的年限，建筑物的经济寿命可能早于、等于或晚于土地使用年限，应作不同的考虑和计算。

(3) 房地产估价中所用的成本应是估价时点的社会平均客观成本，而委托人所提供的实际成本是历史的，也不一定是社会平均客观成本，所以两者是不同的。

解法二：

(1) 理由是：

1) 估价中的房地产年净收益与财务报表中的净利润含义不同。

2) 净收益指房地产对应净收益，即房地产对商场出租或经营收益的贡献部分。

3) 净利润已扣除了房地产的折旧摊销、财务费用（含利息收益）及所得税等，包含了正常的商业利润等。

(2) 收益年限既要考虑建筑物剩余经济寿命，还要考虑土地使用年限，或土地使用终止年短于建筑物寿命终止年。

(3) 估价采用的成本应为估价时点当时的社会平均（客观）成本，或实际成本是历史的，也不一定是社会平均（客观）成本。

### 【问答题 4】

甲酒楼一年前重新装修后出租给乙餐饮公司经营，租期 5 年。估价机构现对该酒楼进行拆迁估价，酒楼业主不配合拆迁工作，不允许估价人员进入酒楼实地查勘。根据拆迁人提供的资料，该酒楼产权清晰，权属证书齐全，用途合法，无违章搭建。

请问：

(1) 针对该类拆迁估价，在估价程序上应特别注意哪些环节？

(2) 装修补偿应如何确定？

(3) 对已存在的租赁关系，估价时应如何处理？



### 参考答案

(1) 针对该类拆迁估价，在估价程序上应该特别注意的环节主要有：

1) 与拆迁当事人作充分的沟通，要求被拆迁人能如实提供有关资料，协助估价机构实地查勘，否则造成估价失实或者其他后果的，被拆迁人酒楼业主应当承担相应的责任。

2) 需要清楚该酒楼的土地使用权权属情况，划拨还是出让，出让起止年月；需要清楚建筑物的法定用途、建成年月、经济寿命、有效经过年数等。

3) 凡属被拆迁人合法拥有的房屋内外不可移动的设备及其附属物，均应列入拆迁补偿估价的范围。



(2) 关于装修补偿问题,根据《城市房屋拆迁估价指导意见》第三条,房屋拆迁补偿价格为被拆迁房屋的房地产市场价格,不包括被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额,由拆迁人和被拆迁人协商确定;协商不成的,可以通过委托评估确定。

(3) 对已存在的租赁关系,拆迁补偿的是房屋所有权人,估价对其密切相关;同时需要安置的是房屋使用人。由于房屋拆迁,对使用人也会带来一些损失,但其不可能成为拆迁补偿的受益人。可由拆迁人对承租方给予适当安置,以减少承租人损失,并应重新签订租赁协议。

### 【问答题 5】

张某于1996年11月3日去世后遗下位于××市××路××号的临街住宅一幢,该住宅占地面积 $100\text{m}^2$ ,共两层,每层建筑面积 $80\text{m}^2$ ,是张某于1996年初以10万元人民币的价格购得的。张某另遗有其他财产合计价值10万元人民币。张某留下遗嘱:“全部财产由两个儿子张甲和张乙继承,张甲继承住宅的一楼和价值3万元人民币的其他财产,张乙继承二楼和价值7万元人民币的其他财产。”在接受遗产时,张甲决定以自己所继承的一楼向张乙换取价值相等的现金;张乙同意该交换,但认为当初该住宅以10万元购入,一、二楼建筑面积相等,故一楼现值为5万元;张甲则认为一楼现值为7万元。为此双方共同请房地产估价师对一楼价值提供咨询意见。现请你作为房地产估价师提供咨询意见。

案例  
分析

### 参考答案

房地产估价师的咨询意见应为:

该住宅虽然一楼和二楼的建筑面积相同,均为80平方米,但其价值不一定相同,还牵涉楼层、装修、设施、设备、用途等,因此整幢楼的价值不能平均分摊。应将整幢住宅的全部价值合理分摊到一楼和二楼,以确定一楼的现值,或者对此住宅一楼的现值单独进行评估,才能得到正确、合理的结论。

### 【问答题 6】

某房地产开发商欲参加一宗规划用途为公寓、写字楼的出让地块的投标,委托房地产估价人员在全面了解地块的基本情况(包括位置、四至、用途、面积、容积率等)和地块所在区域基本情况(包括市政基础设施和公共配套设施状况、商业繁华程度、人文环境和区域的总体规划等)之后,估价人员还需做哪些专业工作?

### 参考答案

解法一:

拟选用假设开发法和市场比较法对该宗地块进行估价,还需要进一步了解类似土地近期公开招标地块的若干成交实例的成交价格及房地产(土地)状况,了解同一供求圈范围内类似公寓、写字楼的市场售价、租金、房地产状况及租赁成本,进而分析确定该宗土地的最佳开发方案,以及该地块开发完成后的市场经营模式(出售或出租)。运用市场法和收益法等预测建成以后该宗房地产的总价值,需调查了解类似房地产的开发成本费用、建安工程费用、开发经营期、前期费用、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、专业费用、开发利润及投资者购买待开发房地产(土地)应负担的税费,在此基础上测算土地的价格。再选取若干可比实例进行交易日期调整、交易情况修正、房地产状况调整后,确定地块的比准价格。最后综合以上两种估价结果,确定最终的估价价格,再根据《房地产估价规范》,撰写并出具该宗土地的规范估价报告。

解法二:

(1) 选用假设开发法和市场法进行估价;

(2) 了解类似土地近期公开招标地块的若干成交实例的价格、房地产状况;

- (3) 了解类似公寓、写字楼的市场售价、租金、房地产状况及租售成本;
- (4) 分析确定土地的最佳开发方案及开发完成后的市场经营模式 (租或售);
- (5) 运用市场法、收益法等预测建成后房地产总价值, 调查了解类似房地产的开发成本费用、前期费用、专业费等, 测算土地价格;
- (6) 选取可比实例进行因素比较修正, 确定土地比准价格;
- (7) 综合两种方法的结果, 确定最终估价结果;
- (8) 根据《房地产估价规范》的要求, 撰写并出具估价报告。

### 【问答题 7】

某工厂拟以  $1000\text{m}^2$  的厂区土地与某房地产开发公司合作开发商品住宅, 要求用假设开发法评估该土地熟地价格, 估价人员主要应掌握哪些相关资料?



#### 参考答案

用假设开发法评估该工厂厂区土地熟地价格时, 估价人员主要应掌握的相关资料有:

- (1) 该厂区土地使用权证或能够证明土地权属的有关资料;
- (2) 该工业用地转换为住宅用地的规划许可文件;
- (3) 该工业用地转换为住宅用地应补交的土地使用权出让金的有关规定;
- (4) 该地块  $1000\text{m}^2$  的规划设计条件要求 (也可答规划容积率、建筑密度、建筑层数、建筑高度等具体的规划设计要求);
- (5) 拟建的住宅建筑造价的社会一般水平 (也可答拟建住宅的结构、装修、设备等与建筑造价有关的资料);
- (6) 该厂区土地现状情况资料 (也可答该土地的地形、地势、土质、承载力以及市政配套设施等土地现状资料);
- (7) 当地住宅开发的平均利润率资料;
- (8) 当地的资金利润率资料;
- (9) 当地住宅开发的专业费用资料;
- (10) 当地住宅开发的销售费用 (或租售费用) 资料;
- (11) 当地住宅的供求情况及类似住宅的正常成交价格资料。

### 【问答题 8】

法院委托估价机构对拟拍卖的某办公楼进行估价。经调查, 该办公楼是甲企业因无力偿还银行贷款而被依法处置的, 该办公楼的土地使用权为划拨方式取得。该次拍卖的拍卖规则规定, 拍卖所得价款除法律规定优先受偿的以外, 全部用于偿还银行贷款, 买受人承担全过程相关税费。

请问:

- (1) 估价机构是否有义务将估价结果告知借款企业? 为什么?
- (2) 拍卖保留价应由谁确定? 如何确定?
- (3) 乙公司欲竞买该办公楼, 现向估价机构咨询竞买价格。估价机构应提示乙公司注意拍卖价款之外还可能发生的税费有哪些?



#### 参考答案

(1) 本次估价委托人是相关法院, 估价机构出具的报告应该送交相关法院, 这是估价合同所规定的。估价机构本无义务将估价结果告知借款企业, 估价报告为法院所有。借款企业如要了解相关情况,